

# Vedlegg 5A

## Areal- og parkeringsregnskap, skisserte utbyggingstrinn

### BESKRIVELSE

Dette vedlegget gir en oversikt av utnyttelsesgrad for bebyggelse og fordeling mellom ulike formål. Fordeling innenfor underformål må sees i lys av en nødvendig fleksibilitet innenfor planens rammer, som styres av plankart og bestemmelsene.

Det vises også en oversikt over parkeringsregnskap, og de begrensninger planen legger på maks parkeringsareal for bil, og hvordan dette forholder seg til skissert utbyggingsrekkefølge og nedbygging av eksisterende parkeringsplasser.

Figur til høyre viser det som antas som den mest sannsynlige utbyggingsrekkefølgen. Det er gjennom bestemmelsene satt at første utbyggingstrinn innenfor planområdet er felt BAA2, BKB3 og BKB4. Dette sikrer at store eksisterende bakkeparkeringsplasser blir bygd ned tidlig i utviklingen av området.

Sannsynlig utbyggingsrekkefølge



# Arealregnskap bebyggelse

| Navn   | Kortfattet beskrivelse   | Plankart | Utnyttelsesgrad kvm BRA |                            |       |        |        |              |               |                  |                      |                      |                  |
|--|--|----------|-------------------------|----------------------------|-------|--------|--------|--------------|---------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|  |  |          | Delfelt                 | Total maks tillatt kvm BRA | Bolig | Hotell | Kontor | Annen næring | Tjenesteyting | Annen forretning | Dagligvareforretning | Mobilitetsfunksjoner | Annen bebyggelse |
| "FREDLY ØST"                                   | Nytt kvartal for blandet arealbruk kontor, hotell, tjenesteyting og forretning. En andel av parkeringsbehovet kan dekkes innenfor formålet i kjelleren av 1. etasje. Mulighet for kjeller med arealbruk lager og annen næringsvirksomhet, energianlegg-/sentral eller andre tekniske anlegg. | BKB1 PG  | 25 700                  |                            | 9 000 | 12 200 |        | 1 200        | 300           |                  |                      | 3 000                |                  |
| "FREDLY NORD"                                  | Nytt kontorbygg med mulighet for en café og et større, felles sykkelanlegg.  | BAA4 UG  | 5 000                   |                            |       |        | 5 000  |              |               |                  |                      |                      |                  |
| "FREDLY VEST"                                  | Nytt boligkvartal med en andel forretning og/eller tjenesteyting i første etasje mot byrom   | BKB2 PG  | 6 300                   |                            |       | 5 400  |        | 100          |               |                  |                      | 800                  |                  |
| "FREDLY VEST"                                  | Nytt kontorbygg med mulighet for tjenesteyting. Tenkes sammenkoblet med eksisterende kontorbygg i Sluppenvegen 25.   | BKB3 PG  | 14 300                  | 13 850                     |       |        |        | 150          | 300           |                  |                      |                      |                  |
| SLUPPENVEGEN 25 - EKSISTERENDE BYGG            | Eldre, eksisterende kontorbygg som skal beholdes/rehabiliteres. Kombinert formål kontor, tjenesteyting, forretning.  | BKB4 PG  | 7 300                   |                            |       |        | 5 800  | 1 500        |               |                  |                      |                      |                  |
| "FREDLY VEST"                                  | delvis er over terreng med eksponert fasade mot "Lille Sluppenveg". Kombinert arealbruk med tjenesteyting, forretning/dagligvare, og tilleggsfunksjoner for bolig og kontor i BKB3 og BKB4 som inngangsparti/trapp- og heisrom, boder. Felles mobilitets- og parkeringsanlegg.               | BKB4 PG  | 5 700                   |                            |       |        | 5 300  | 200          | 200           |                  |                      |                      |                  |
| "FREDLY VEST"                                  |  | BAA2 UG  | 13 000                  | 1 200                      |       | 250    |        | 1 100        | 200           | 1 250            |                      | 9 000                |                  |
| SLUPPENVEGN 23, "ALO" - EKSISTERENDE BYGG      | Nytt, eksisterende kontorbygg som ikke tenkes endret. Kombinert formål kontor, tjenesteyting og forretning. Eks. kjeller ikke inkludert i arealtall.   | BKB5 PG  | 12 400                  |                            |       |        | 12 200 |              | 200           |                  |                      |                      |                  |
| SLUPPENVEGEN 9                                 | Ny kontorbebyggelse. Kombinerte formål kontor, tjenesteyting og forretning. Kjelleretasje under nytt bygg med eksponert fasade mot vest. Parkerings- og mobilitetsfunksjoner, felles- og tilleggsfunksjoner tilhørende kontor i BKB6.  | BKB6 PG  | 20 800                  |                            |       |        | 20 500 | 150          | 150           |                  |                      |                      |                  |
| SLUPPENVEGEN 6, "E-VERKET" - EKSISTERENDE BYGG | Eldre, eksisterende kontorbygg som skal bevares. Kombinert formål kontor, tjenesteyting. Mulighet for barnehage. Eks. kjeller ikke inkludert i arealtall.  | BAA3 UG  | 3 800                   |                            |       |        |        |              |               |                  |                      | 3 800                |                  |
| SLUPPENVEGEN 6, "E-VERKET" - EKSISTERENDE BYGG | Eldre, eksisterende kontorbygg som skal bevares. Kombinert formål kontor, tjenesteyting. Mulighet for barnehage. Eks. kjeller ikke inkludert i arealtall.  | BKB7 PG  | 8 000                   |                            |       |        | 6 000  | 2 000        |               |                  |                      |                      |                  |
| "SLUPLUNDEN VEST-ØST"                          | Ny boligbebyggelse i kvartal. Felles mobilitets- og parkeringsanlegg.  | B1 PG    | 25 200                  | 18 200                     |       |        |        |              |               |                  |                      | 7 000                |                  |
| "SLUPLUNDEN NORD"                              | Ny boligbebyggelse i kvartal. Mulig kjelleretasje under boligkvartal. Felles- og tilleggsfunksjoner tilhørende boliger som boder, teknisk rom, parkering o.l.  | B2 PG    | 11 000                  | 11 000                     |       |        |        |              |               |                  |                      |                      |                  |
| "SLUPLUNDEN NORD"                              |  | BAA1 UG  | 2 600                   | 600                        |       |        |        |              |               |                  |                      | 2 000                |                  |
| VARMESENTRAL OG AVFALLSTERMINAL                |  | ABA1 PG  | 800                     |                            |       |        |        |              |               |                  |                      |                      | 800              |

Tall merket i blått er ikke satt spesifikt i bestemmelsene, og er kun vist som en antatt mulig fordeling. I bestemmelsene er det for disse tallene lagt inn en fleksibilitet, f.eks. mellom kontor og tjenesteyting, hotell og tjenesteyting. Så lenge ny bebyggelse ikke er detaljert tegnet ut er det knyttet usikkerhet til tall.

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| SUM NY BEBYGGELSE PG                 | 111 400 kvm BRA        |
| SUM NY BEBYGGELSE UG                 | 24 400 kvm BRA         |
| <b>SUM NY BEBYGGELSE PLANOMRÅDET</b> | <b>135 800 kvm BRA</b> |
| SUM EKS. BEBYGGELSE PLANOMRÅDET      | 26 100 kvm BRA         |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Forretning KDP #3 (BKB1)   | 300 kvm BRA           |
| Forretning utenfor KDP #3 (BKB3, BKB4, BKB5, BKB6)                   | 2 300 kvm BRA         |
| <b>SUM FORRETNING PLANOMRÅDET (NY OG EKS. BYGG)</b>                  | <b>2 600 kvm BRA</b>  |
| Ny bebyggelse BKB3, B1-B2, BAA1-2                                    |                       |
| <b>SUM BOLIG PLANOMR (NY BEBYGGELSE)</b>                             | <b>44 850 kvm BRA</b> |
| Ny bebyggelse BKB1-4, BAA2, BKB6-7                                   |                       |
| <b>SUM KONTOR, TJENESTEYTING, HOTELL, FORRETNING (NY BEBYGGELSE)</b> | <b>59 550 kvm BRA</b> |
| Ny bebyggelse BKB1, BAA1-3   |                       |
| <b>SUM MOBILITETSFUNKSJONER (NY BEBYGGELSE)</b>                      | <b>25 600 kvm BRA</b> |

Tabell viser oversikt av bruksareal (BRA) i plankonseptet for ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, både for plankartfelt på grunnen og under grunnen. For eksisterende bebyggelse i Sluppenvegen 6 («E-verket»), Sluppenvegen 23 («Alo»), og Sluppenvegen 25, er ikke kjellerareal tatt med, som presisert i bestemmelsene. BRA-bolig viser boligareal som er vist i volumkonseptet, men det er lagt til et gjennomsnittlig tillegg for balkonger.

Maksimal tillatt utnyttelse er angitt i egne reguleringsbestemmelser tilknyttet de enkelte delfelt. Bebyggelsen i de enkelte delfeltene er ikke detaljert tegnet ut, og fordeling av underformål i tabell er basert på noen antakelser om en mulig fordeling, men som det knyttes usikkerhet til. For å ha en robust plan bør bestemmelsene ha et handlingsrom som kan stå seg over tid. For enkelte delfelt og formål er det vurdert som viktig å ha en fleksibilitet innenfor totalrammen av de enkelte delfeltene, f.eks. mellom kontor, tjenesteyting og hotell – og f.eks. mellom tjenesteyting og forretning. Forretningsareal og dagligvareforretning er imidlertid begrenset spesifikt både innenfor alle felt der det åpnes opp for forretning, og totalt i planen. For øvrige felt er spesifikke formål begrenset der det vurderes som nødvendig for å gi tilstrekkelig forutsigbarhet. I tillegg bidrar andre føringer som bl.a. krav til aktive/publikumsrettede fasader og begrensninger på bilparkering til å gi forutsigbarhet.

# Parkeringsregnskap

Bil- og sykkelparkering for ny bebyggelse innenfor planområdet skal etableres i henhold til tabellen under:

| Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Sykkelparkering           | Bilparkering |          |
|----------------------------|---------------------------|--------------|----------|
| Boligbebyggelse            | Min. 3                    | Min 0,2      | Maks 0,7 |
| Kontor                     | Min. 1                    |              | Maks 0,2 |
| Forretning, tjenesteyting  | Min. 1                    |              | Maks 0,3 |
| Hotell                     | Min. 1 plasser pr. 10 rom |              | Maks 0,3 |

For barnehage gjelder Trondheim kommunes norm.

I tillegg til ovenstående gjelder følgende begrensning for totalt antall bilparkeringsplasser:

- Samlet for delfelt BKB1-BKB4, BKB6 og BAA2-4 kan det maksimum være en parkeringsdekning på 240 parkeringsplasser for bil ved fullt utbygd situasjon.
- Samlet for delfelt B1, B2, BKB7 og BAA1 kan det maksimum være en parkeringsdekning på 220 parkeringsplasser for bil ved fullt utbygd situasjon.

Som vist i utsnitt over, styrer reguleringsbestemmelse til planen maks tillatt parkeringsplasser for bil ut fra arealbruk som etableres med en gitt faktor. I tillegg er det lagt inn punkt i bestemmelsen som begrenser maksimum antall parkeringsplasser som kan etableres innenfor definerte områder som henholdsvis sokner til Sluppenvegen og Leirfossvegen. Makstall samsvarer med antatt beregningsgrunnlag i tabell til høyre, og bidrar til å gi ytterligere forutsigbarhet for hvor mye parkering som tilføres området – relativt det som bygges ned.

Tabell til høyre indikerer parkeringsplasser for bil i mobilitetsanlegg i enkelte delfelt. Det understrekes at så lenge areal ikke er prosjektert/tegnet ut er det knyttet usikkerhet til disse tallene, og det må regnes som omtrentlige anslag.

Parkeringsareal i mobilitetsanleggene er også noe som må vurderes over tid, og det vil være fleksibilitet til å transformere bilparkeringsplasser til andre funksjoner når behovet eventuelt går ned.

|  | Faktor og beregningsgrunnlag |       |        | Parkering bil                              |  |
|--|------------------------------|-------|--------|--|--|
|  | 0,2                          | 0,3   | 0,7    | Maks tillatt parkering iht. forutsetninger | Antall p-plasser i mobilitetsanlegg (NB! kun anslag) |
| <b>BKB1</b>  | 13 700                       | 9 000 |        | 54   | 20   |
| <b>BAA4</b>  | 1 000                        |       |        | 2  |  |
| <b>BKB2</b>  | 5 500                        |       |        | 11   |  |
| <b>BKB3</b>  |                              | 450   | 12 500 | 88   |  |
| <b>BKB4</b>  | 7 300                        |       |        | 14   |  |
| <b>BKB4</b>  | 5 300                        | 400   |        | 11   |  |
| <b>BAA2</b>  |                              | 2 550 | 1 200  | 16   | 170  |
| <b>BKB5</b><br>Forutsatt allerede dekket i egen eks. kjeller |                              |       |        |  |  |
| <b>BKB6</b>  | 20 500                       | 300   |        | 41   |  |
| <b>BAA3</b>  |                              |       |        |  | 42   |
| <b>BKB7</b>  | 8000                         |       |        | 16   |  |
| <b>B1</b>  |                              |       | 17 600 | 123  | 190  |
| <b>B2, BAA1</b>  |                              |       | 11 200 | 78   |  |

|   |            |
|---|------------|
| SUM maks parkeringsplasser BKB1-BKB4, BKB6, BAA2-4: | 237        |
| SUM maks parkeringsplasser B1-2, BKB7, BAA1:        | 218        |
| <b>SUM NYE P-PASSER I BEBYGGELSE</b>                | <b>455</b> |



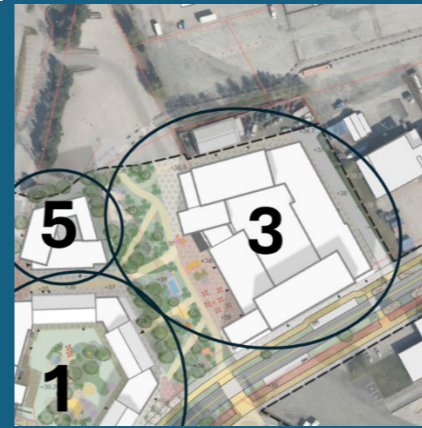

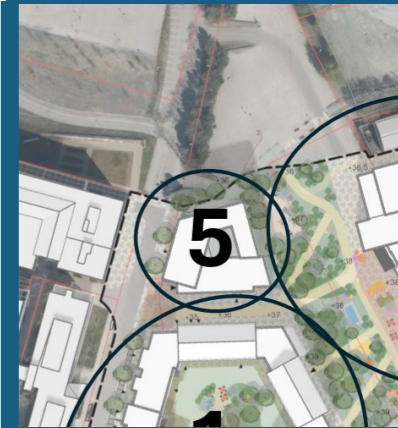

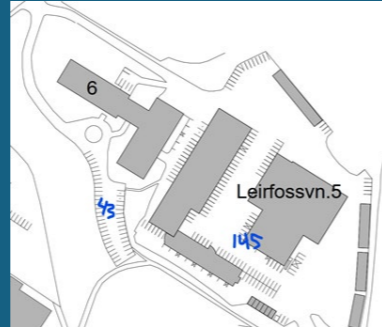



I beregningsgrunnlag over er det ikke medregnet areal i mobilitetsanlegg til parkering, teknisk, lager o.l. For bolig er ikke areal til uteoppholdsareal som balkonger eller felles oppholdsareal innendørs tatt med. Da bebyggelsen ikke har tegnet ut detaljerte planløsninger er det knyttet usikkerhet til beregningsgrunnlag.

Antakelse mellom 150-190 – må sees i sammenheng med hvordan sykkelparkering fordeles/plasseres, og f.eks. hvor mye boder som plasseres på samme nivå.

|  | Faktor og beregningsgrunnlag |        | Min. parkeringskrav sykkel |
|--|------------------------------|--------|----------------------------|
|  | 1                            | 3      |                            |
| <b>BKB1</b>                                  | 22 700                       |        | 227                        |
| <b>BAA4</b>                                  | 1 000                        |        | 10                         |
| <b>BKB2</b>                                  | 5 500                        |        | 55                         |
| <b>BKB3</b>                                  | 450                          | 12 500 | 380                        |
| <b>BKB4</b>                                  | 7 300                        |        | 73                         |
| <b>BKB4</b>                                  | 5 700                        |        | 57                         |
| <b>BAA2</b>                                  | 2 550                        | 1 200  | 62                         |
| <b>BKB5</b><br>Forutsatt dekket i eks. areal | -                            | -      | -                          |
| <b>BKB6</b>                                  | 20 800                       | -      | 208                        |
| <b>BAA3</b>                                  | -                            | -      | -                          |
| <b>BKB7</b>                                  | 8 000                        | -      | 80                         |
| <b>B1</b>                                    | -                            | 17 600 | 528                        |
|  | -                            | 11 200 | 336                        |
| <b>B2, BAA1</b>                              | -                            | -      | -                          |

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>SUM MIN SYKKELPLASSER</b> | <b>2 015</b> |
|------------------------------|--------------|

# Utvikling i bilparkeringsareal gitt sannsynlig utbyggingsrekkefølge

|   | (1) «Fredly vest»  | (2) «Sluplunden» og E-verket  | (3) «Fredly øst»   | (4) «Sluppenvegen 9»   | (5) «Fredly nord»  |
|---|--|---|--|--|--|
|   | BKB3-4, BAA2   | BKB7, B1-2, BAA1  | BKB1, BAA4   | BKB6, BAA3   | BKB2   |
|   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |
| P-plasser anslått tilført   | 130  | 218   | 55   | 42   | 11   |
| P-plasser anslått tatt bort<br><i>(med forbehold om at alle ikke nødvendigvis er opparbeidet iht. parkeringsplan)</i> | 230  | 185   | 120  | 60   | 40   |

Samlet sett fjernes ca. 630 eksisterende parkeringsplasser, mens ca. 455 tilføres. Når Fredlybekken grøntdrag bygges ut, vil ytterligere ca. 200 p-plasser forsvinne. Dette er i planen knyttet på rekkefølgekrav til bl.a. Fredly øst (BKB1), og vil dermed senest skje i trinn 3.

Andre p-plasser tilknyttet eksisterende kontorbygg langs «Lille Sluppenveg» forutsettes ikke berørt av utbyggingen. Dette er ca. 240 plasser innvendig og utendørs.